

Bureau des titres de biens-fonds

Marche à suivre pour effectuer un transfert de bien-fonds

Cette information est donnée à titre indicatif et ne doit pas être considérée comme un avis juridique ou professionnel. Elle ne remplace pas l'avis d'un conseiller juridique ou d'un autre professionnel compétent.

Dans la mesure où les transactions immobilières comportent des aspects juridiques importants et parce que ces transactions concernent souvent l'achat ou la vente d'un bien de très grande valeur, le Bureau des titres de biens-fonds recommande vivement aux acheteurs et aux vendeurs d'obtenir un avis juridique

La présente fiche d'information a été rédigée le 5 août 2024.

Quand est-il nécessaire d'effectuer un transfert de biens-fonds?

Le propriétaire d'un bien-fonds pour lequel un certificat de titre a été délivré qui souhaite transférer son intérêt à un nouveau propriétaire doit utiliser un formulaire de transfert de bien-fonds. Dans ce formulaire, il n'est pas nécessaire de mettre les mots au pluriel (par exemple, de remplacer « propriétaire » par « propriétaires » ou « cessionnaire » par « cessionnaires »). Communiquez avec le Bureau des titres de biens-fonds pour vous assurer d'avoir le bon formulaire.

En plus du présent guide et des instructions détaillées contenues dans la trousse de demande de transfert de bien-fonds disponible au Bureau des titres de biens-fonds, consultez la fiche d'information relative au dépôt de documents pour enregistrement au Bureau des titres de biens-fonds

Le personnel du Bureau n'est pas autorisé à communiquer d'avis juridique. **Il ne peut pas, non plus, aider quiconque à remplir les formulaires.** En cas de doute sur la bonne manière de remplir les formulaires, il faut consulter un professionnel du domaine juridique.

Le personnel du Bureau ne peut pas, non plus, agir à titre de témoin ni authentifier les formulaires.

Avant de commencer

Avant de remplir tout formulaire du Bureau des titres de biens-fonds, il faut avoir en main une copie du certificat de titre existant, parce qu'il contient les informations qui permettront de remplir le formulaire. N'importe qui peut se procurer une copie d'un titre de propriété au Bureau des titres de biens-fonds ou dans le registre numérique des titres de biens-fonds du Yukon. Si vous ne souhaitez pas utiliser le registre en ligne, vous pouvez remplir un formulaire de demande de recherche de certificat de titre au Bureau des titres de biens-fonds ou en faire une demande par courriel à ltosearch@yukon.ca. Vous aurez besoin de la désignation officielle du bien-fonds (lot, bloc, quadrilatère, subdivision, collectivité, numéro de plan) ou du nom du propriétaire enregistré existant, car le Bureau des titres de biens-fonds ne peut pas faire de recherche à partir d'une adresse municipale.

RENSEIGNEMENTS :

Bureau des titres de biens-fonds : 867-667-5612 ou



Autre information requise

- Le nom complet de chaque acheteur de la propriété (ou « cessionnaire »). S'il y a plusieurs cessionnaires, il faudra décrire comment les cessionnaires détiendront le titre de bien-fonds (**voir la partie « Les types de tenance » ci-dessous**). Les cessionnaires sont tenus de transmettre cette information.
- Adresse postale complète de chaque cessionnaire. Les cessionnaires sont tenus de transmettre cette information.
- Désignation officielle complète (numéro de parcelle) du bien-fonds (et non l'adresse municipale). Cette information figure sur le certificat de titre existant.
- Le montant payé pour le transfert (dit « **contrepartie** » – **voir l'explication ci-dessous**), s'il y a lieu.
- La valeur déclarée du bien-fonds, y compris tous les bâtiments et les structures qui s'y trouvent (**voir la partie « La valeur déclarée » ci-dessous**). Le cessionnaire doit signer une déclaration attestant de la valeur déclarée du bien.
- Il faudra indiquer le nom et l'adresse du témoin de la signature du cédant sur la première page du formulaire de transfert. Cette personne ne doit pas être une partie prenante ou la conjointe ou le conjoint d'une partie prenante à la transaction.

Les types de tenance

- S'il n'y a qu'un seul cessionnaire, il n'est pas nécessaire de préciser le type de tenance. S'il y a plusieurs cessionnaires, le type de tenance sera « tenance conjointe » ou « tenance commune ». Le type de tenance est important parce qu'il détermine ce qu'il advient de l'intérêt de chaque propriétaire à son décès.
- Dans le cas d'une tenance conjointe, l'intérêt de la personne décédée est transmis directement aux survivants sans devenir un actif de la succession de la personne décédée. Dans le cas d'une tenance commune, l'intérêt de la personne décédée devient un actif de sa succession et est traité conformément à son testament ou, à défaut de testament, conformément aux exigences de la loi. **Le personnel du Bureau des titres de biens-fonds ne peut pas offrir de conseils sur le choix du type de tenance, ni expliquer les conséquences juridiques de chaque option.** Pour obtenir de plus amples renseignements sur les types de tenance, faites appel à un conseiller juridique.
- Dans le cas d'une tenance commune, il faut indiquer la part détenue par chaque cessionnaire (pour un total de 1,0). Par exemple :
James Mason, 1/3, et George Carmacks, 2/3.

La contrepartie

La « contrepartie » est la valeur donnée par les parties à la transaction. Dans une vente classique entre cédants et cessionnaires sans lien de dépendance, il s'agit du montant payé par le cessionnaire au cédant pour le bien-fonds. Si le bien-fonds est acheté par le cessionnaire en vertu d'un contrat d'achat-vente, la contrepartie sera probablement le prix d'achat indiqué dans ce contrat. Mais ce n'est pas toujours le cas.

- Si le bien est un don du cédant au cessionnaire, ou un legs d'une succession, la contrepartie est probablement de 0 \$.
- Si le bien est acheté dans le cadre d'une autre transaction (comme l'achat d'une entreprise), la contrepartie peut être incluse dans le prix d'achat de l'entreprise. La contrepartie du transfert peut être indiquée comme « 10 \$ et autre contrepartie à titre onéreux et valable ».
- Bien que la contrepartie fasse partie du transfert et qu'il soit nécessaire d'indiquer un montant, si le cédant et le cessionnaire sont d'accord, il n'est pas nécessaire d'indiquer le montant effectivement payé pour le bien-fonds. La contrepartie peut être indiquée comme « 10 \$ et autre contrepartie à titre onéreux et valable ».

RENSEIGNEMENTS :

Bureau des titres de biens-fonds : 867-667-5612 ou



- Le montant de la contrepartie ne concerne que le vendeur et l'acheteur. Le Bureau des titres de biens-fonds ne posera jamais de questions relatives à la contrepartie.
- **Le personnel du Bureau des titres de biens-fonds ne peut pas offrir de conseils sur la contrepartie. Pour toute question à ce sujet, faites appel à un conseiller juridique.**

La valeur déclarée

- La valeur déclarée est la juste valeur marchande du bien-fonds, c'est-à-dire le montant (en dollars canadiens) auquel on pourrait s'attendre à ce que le bien-fonds, y compris les bâtiments et toutes les autres structures qui s'y trouvent, soit vendu s'il était vendu sur le marché au moment de la transaction dans le cadre d'une transaction entre des parties non liées (une « transaction sans lien de dépendance »). Il peut s'agir ou non de la contrepartie ou du prix d'achat du bien.
- Les droits d'enregistrement et les droits relatifs au fonds d'assurance payables au Bureau des titres de biens-fonds sont fondés sur la valeur déclarée.
- La valeur déclarée figurera comme valeur du titre sur le nouveau certificat de titre.
- Dans le cas d'une tenance commune, si un tenant transfère son intérêt, la valeur déclarée correspond à la valeur de l'intérêt (la part) transféré.
- Si un vendeur vend un bien-fonds à un acheteur à sa juste valeur marchande (qu'il s'agisse ou non d'une transaction sans lien de dépendance), le prix d'achat ou la contrepartie et la valeur déclarée seront le même montant.
- Si le transfert n'est pas une transaction sans lien de dépendance et que la valeur a diminué depuis la date du dernier transfert, le cessionnaire doit fournir une explication raisonnable de la raison pour laquelle la valeur du bien-fonds n'a pas augmenté depuis la date du dernier transfert. Si le Bureau des titres de biens-fonds estime que l'explication n'est pas satisfaisante, il peut exiger une preuve de la valeur déclarée.
- Les [rapports sur l'immobilier au Yukon](#) (en anglais seulement) et les [Statistiques annuelles sur le Yukon](#) du Bureau des statistiques du Yukon (en anglais seulement), qui contiennent les valeurs trimestrielles, les nombres et les valeurs moyennes des transactions immobilières, constituent de bonne source d'information pour déterminer la valeur d'un bien-fonds. Le cessionnaire peut jurer que la valeur déclarée est basée sur l'augmentation (ou la diminution) moyenne de la valeur de biens-fonds similaires, telle que publiée dans un rapport sur l'immobilier au Yukon ou les statistiques annuelles.

Les conditions normales de marché (« transaction sans lien de dépendance »)

Dans l'immobilier, on parle de transaction sans lien de dépendance lorsque l'acheteur et le vendeur agissent chacun dans leur propre intérêt pour obtenir les meilleures conditions possibles. Voici des exemples de transactions qui ne sont pas « sans lien de dépendance ».

- Ventes entre membres de la famille ou entre amis
- Vente entre employeurs et employés
- Ventes entre une société mère et une de ses filiales
- Vente entre une fiducie et ses bénéficiaires

Pour remplir ces formulaires, il faudra faire appel à un témoin et à un notaire.

- Pour [trouver une ou un notaire](#), consulter la liste des notaires ou l'annuaire téléphonique.
- Le vendeur et l'acheteur peuvent faire appel au même notaire. Le notaire est toutefois libre de consentir ou non à ce type de transaction.

RENSEIGNEMENTS :

Bureau des titres de biens-fonds : 867-667-5612 ou



Transmission des documents de transfert pour enregistrement

- Lorsque tous les formulaires sont signés et notariés, retirez toutes les pages d'instructions et ne conservez que les pages qui ont été remplies, signées par les parties et le témoin, et notariées. Inscrivez les numéros de page consécutifs au bas de chaque page dans l'espace prévu à cette fin.
- Faites une copie des documents (à conserver dans ses dossiers) avant de les transmettre pour enregistrement.
- Consultez la fiche « **Transmettre des documents pour enregistrement** »

Les droits sont exigibles au moment du dépôt des documents pour enregistrement.

Pour obtenir de l'aide, communiquez avec le Bureau des titres de biens-fonds, au 867-667-5612 ou à ltoenquiries@yukon.ca.

